

# Andelsboligforeningen JoJo

Skyttegade 8, 2200 København N

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	15

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen JoJo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 5. april 2022

### Bestyrelse

Tom Weber  
Formand

Leonardo Ramon Høy-Carrasco  
Næstformand

Mikkel Jørgen Jensen

Christian Ulrich Hansen

Jonas Ryborg North

Martin Gustav Holmboe

Kirsten Hybschmann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. maj 2022.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen JoJo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København N, den 5. april 2022

### **Administrator**

SWE - Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen JoJo

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2020 i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2021. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen JoJo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 5. april 2022

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne24681

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen JoJo Skyttegade 8 2200 København N  CVR-nr.: 20 57 67 82 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december  Andelskapital: 7.776.260 Andelshavere: 403
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866, 4867, 4881 og 4882
<b>Bestyrelse</b>	Tom Weber, Formand Leonardo Ramon Høy-Carrasco, Næstformand Mikkel Jørgen Jensen Christian Ulrich Hansen Jonas Ryborg North Martin Gustav Holmboe Kirsten Hybschmann
<b>Administrator</b>	SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K. Tlf.: 33137800 Mail: swe@swe.dk
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2022.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen JoJo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Tilgange på ejendommen efter vurderingstidspunktet tillægges ejendommens værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 39 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 40. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
2 Boligafgift	24.219.336	24.223.000	24.223.000	24.167.894
3 Lejeindtægter	2.342.088	2.632.000	2.332.000	2.675.657
4 Vaskeriregnskab	106.482	150.000	200.000	215.188
5 Øvrige indtægter	1.223.637	1.125.000	1.180.000	1.256.561
<b>Indtægter i alt</b>	<b>27.891.543</b>	<b>28.130.000</b>	<b>27.935.000</b>	<b>28.315.300</b>
6 Ejendomsskat og forsikringer	-4.098.725	-4.087.000	-4.150.000	-3.851.328
7 Forbrugsafgifter	-1.678.636	-1.850.000	-1.850.000	-1.732.861
8 Renholdelse	-1.345.494	-1.395.000	-1.310.000	-1.247.666
9 Vedligeholdelse, løbende	-1.212.969	-1.400.000	-1.280.000	-1.051.874
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-304.520	-950.000	-600.000	-1.142.352
11 Administrationsomkostninger	-1.261.462	-1.243.900	-1.412.600	-1.180.110
12 Øvrige foreningsomkostninger	-3.328.156	-5.703.000	-3.597.000	-3.003.677
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-167.576	-167.000	-167.000	-167.378
13 Gårdene	-475.146	-713.000	-553.000	-548.800
14 Afskrivninger	-12.003	-12.000	0	-12.004
Omkostninger i alt	-13.884.687	-17.520.900	-14.919.600	-13.938.050
<b>Resultat for finansielle poster</b>	<b>14.006.856</b>	<b>10.609.100</b>	<b>13.015.400</b>	<b>14.377.250</b>
15 Finansielle indtægter	2.659.466	2.664.000	0	2.106
16 Finansielle omkostninger	-3.545.249	-3.533.000	-3.149.200	-4.405.735
Finansielle poster netto	-885.783	-869.000	-3.149.200	-4.403.629
<b>Årets resultat</b>	<b>13.121.073</b>	<b>9.740.100</b>	<b>9.866.200</b>	<b>9.973.621</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	9.562.514	9.563.000	9.720.700	9.183.794
Overført restandel af årets resultat	3.558.559	177.100	145.500	789.827
Overført til "Overført resultat"	13.121.073	9.740.100	9.866.200	9.973.621
<b>I alt</b>	<b>13.121.073</b>	<b>9.740.100</b>	<b>9.866.200</b>	<b>9.973.621</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
17	Ejendom	933.134.170	933.050.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	12.003
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>933.134.170</u>	<u>933.062.003</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>933.134.170</u></b>	<b><u>933.062.003</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
19	Indestående Grundejernes Investeringsfond	592.877	0
20	Mellemregning med beboere	80.145	590.805
21	Lån til andelshavere	51.295	66.911
22	Altankasser	83.853	77.791
23	Andre tilgodehavender	106.316	66.387
24	Periodeafgrænsningsposter	149.041	723.986
	Tilgodehavender i alt	<u>1.063.527</u>	<u>1.525.880</u>
25	Likvide beholdninger	<u>15.055.791</u>	<u>11.922.958</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.119.318</u></b>	<b><u>13.448.838</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>949.253.488</u></b>	<b><u>946.510.841</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
26	Andelsindskud	7.776.260	7.737.060
27	Reserve for opskrivning af ejendom	722.173.299	720.948.645
28	Overført resultat	-177.108.196	-168.034.502
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>552.841.363</u>	<u>560.651.203</u>
29	Andre reserver	<u>146.870.915</u>	<u>122.428.622</u>
	Andre reserver	<u>146.870.915</u>	<u>122.428.622</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>699.712.278</u></b>	<b><u>683.079.825</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>592.877</u>	<u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>592.877</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
30	Gæld til realkreditinstitutter	231.457.379	249.530.649
	Indefrosne feriepenge	<u>0</u>	<u>179.365</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>231.457.379</u>	<u>249.710.014</u>
30	Kortfristet del af langfristet gæld	9.720.332	3.797.598
31	Deposita	1.050.731	1.147.573
	Indbetalt vedrørende tagboliger	0	1.116.028
32	Mellemregning med beboere	2.883.143	4.468.482
33	Varmeregnskab	2.904	409.816
34	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.135.407	2.055.534
35	Anden gæld	<u>1.698.437</u>	<u>725.971</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.490.954</u>	<u>13.721.002</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>248.948.333</u></b>	<b><u>263.431.016</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>949.253.488</u></b>	<b><u>946.510.841</u></b>
<b>1</b>	<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>		
<b>36</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Balance 31. december**

---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>37</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>38</b>	<b>Likviditetsudvikling</b>		
<b>39</b>	<b>Nøgleoplysninger</b>		
<b>40</b>	<b>Beregning af andelsværdi</b>		



## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	13.121.073	9.740.100	9.866.200	9.973.621
Betalte prioritetsafdrag	-9.562.514	-9.563.000	-9.720.700	-9.183.794
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	304.520	950.000	600.000	1.142.352
<b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>3.863.079</b>	<b>1.127.100</b>	<b>745.500</b>	<b>1.932.179</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-304.520	-950.000	-600.000	-1.142.352
	<b>3.558.559</b>	<b>177.100</b>	<b>145.500</b>	<b>789.827</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	22.893.509	22.896.000	22.896.000	22.842.067
Kælderleje - medlemmer	10.650	11.000	11.000	10.650
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.269.277	1.270.000	1.270.000	1.269.277
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	45.900	46.000	46.000	45.900
	<b>24.219.336</b>	<b>24.223.000</b>	<b>24.223.000</b>	<b>24.167.894</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.248.634	2.252.000	2.239.000	2.290.586
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	-271.016	0	-275.000	0
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	83.810	82.000	85.000	83.810
Lejeindtægter, erhvervslejemål	289.511	282.000	292.000	284.327
Heraf hensat, hensat Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	-25.080	0	-25.000	0
Netværksetablering - ikke medlemmer	16.229	16.000	16.000	16.934
	<b>2.342.088</b>	<b>2.632.000</b>	<b>2.332.000</b>	<b>2.675.657</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>4. Vaskeriregnskab</b>				
Vaskeriindtægt	499.096			509.075
Afholdte udgifter:				
El- og gasforbrug, vaskeri	-128.978			-81.159
Internet, vaskeri	-7.114			-8.808
Reparation vaskeri	-93.922			-120.471
Blødgøringsanlæg	-12.725			-12.110
Sæbe, vaskeri	-149.875			-71.339
	<b>106.482</b>	<b>150.000</b>	<b>200.000</b>	<b>215.188</b>
<b>5. Øvrige indtægter</b>				
Ventelistegebyrer	289.378	270.000	250.000	317.172
Påkravsgebyr	5.148	5.000	5.000	2.858
Overdragelsesgebyr	567.300	500.000	575.000	576.450
Indtægt renholdelse af gårde	361.811	350.000	350.000	360.081
	<b>1.223.637</b>	<b>1.125.000</b>	<b>1.180.000</b>	<b>1.256.561</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	3.030.534	3.027.000	3.200.000	2.981.291
Forsikringer	1.068.191	1.060.000	950.000	870.037
	<b>4.098.725</b>	<b>4.087.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>3.851.328</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	1.474.581	1.500.000	1.500.000	1.498.095
Elforbrug fællesarealer	203.105	350.000	350.000	239.236
Diverse (tomgang)	950	0	0	-4.470
	<u><b>1.678.636</b></u>	<u><b>1.850.000</b></u>	<u><b>1.850.000</b></u>	<u><b>1.732.861</b></u>
<b>8. Renholdelse</b>				
Rengøring af beboerlokale	50.437	0	0	0
Vinduespolering	81.969	80.000	80.000	79.500
Hovedrengøring	218.075	180.000	180.000	164.750
Snerydning	25.720	35.000	20.000	2.318
Rengøring af fællesområder	661.815	750.000	750.000	762.479
Graffiti afrensning/behandling, abonnement mv.	245.529	210.000	210.000	178.182
Skadedyrskontrol	48.688	100.000	50.000	44.733
Anden renholdelse (rengøringsart., arb.tøj mv.)	13.261	40.000	20.000	15.704
	<u><b>1.345.494</b></u>	<u><b>1.395.000</b></u>	<u><b>1.310.000</b></u>	<u><b>1.247.666</b></u>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	48.250			109.041
Ventilationer	153.010			0
Maler	0			4.464
Elektriker	31.877			99.924
Glarmester	0			7.754
Murer	0			17.781
Tømrer	46.080			63.315
VVS	113.973			154.796
Låseservice	57.064			117.925
Småanskaffelser	0			9.525
Porte (reparation og udsmykning)	152.706			77.922
Tagarbejde (udskiftning af inddækninger)	75.750			45.000
Kloakarbejde	15.562			62.892
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	85.300			84.808
Dørtelefon	6.605			10.232
Opkrævet låse og nøgler	-14.675			-26.050
Rådgivning	67.303			58.750
Indkøb og materiel (heraf 2 stk. Christiania bikes og tilbehør)	64.243			13.238
Gård, have og vej (heraf renovering og udskiftning af 2 stk. gårdtoiletter)	146.643			121.932
Vedligeholdelse lejeboliger	26.985			0
Diverse (vandskader mv.)	136.293	1.400.000	785.000	18.625
Mindre vedligehold og projekter	0	0	*495.000	0
	<b>1.212.969</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.280.000</b>	<b>1.051.874</b>

\*Mindre vedligehold og projekter:

Sandkasser samt legehuse	180.000
Opsætning af 12 klatrestativer + beskæring	175.000
Opsætning af nye lamper i gårdene	140.000

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Tagprojekt	0	0	0	4.219
Renovering Jesper Brochmands Plads	223.756	350.000	100.000	1.121.176
Lovliggørelse altaner - runde 1	72.759	100.000	0	16.957
Forprojekt, stigstreng	8.005	500.000	500.000	0
	<b>304.520</b>	<b>950.000</b>	<b>600.000</b>	<b>1.142.352</b>
<b>11. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	982.000	988.900	1.028.000	988.900
Udarbejdelse og revision af årsrapport	78.300	76.000	80.600	76.025
Rådgivning moms	3.125	0	0	625
Revisionshonorar, rest tidligere år	4.038	0	0	25
Advokathonorar	74.406	30.000	200.000	17.000
Varmeregnskabshonorar	33.553	34.000	34.000	33.520
Gebyrer m.v.	47.769	50.000	50.000	47.905
Repræsentation, blomster og gaver	0	10.000	5.000	3.187
Tilsyn/rådgivning (opdateret vedligeholdelsesplan)	26.514	0	0	0
Andre administrationsudgifter	277	5.000	5.000	59
Porto og kopiering administrator	11.480	50.000	10.000	12.864
	<b>1.261.462</b>	<b>1.243.900</b>	<b>1.412.600</b>	<b>1.180.110</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000	96.000
Bestyrelseshonorar	99.990	145.000	145.000	130.060
Bestyrelseshonorar, uforudsete projekter	0	50.000	40.000	0
Bestyrelseshonorar voldgiftssag	24.000	60.000	50.000	24.000
Ansatte (sekretariatsleder og gårdmænd)	1.932.057	1.750.000	1.900.000	1.815.944
Sociale ydelser	22.647	30.000	30.000	22.812
Vurderingshonorar, overdragelser	0	2.000	2.000	16.475
Valuarvurdering	0	60.000	0	27.700
ABF kontingent	14.850	15.000	15.000	14.638
Diverse	26.354	20.000	20.000	34.462
Ejendommens andel i varmeudgift	19.177	30.000	30.000	19.630
Andre abonnementer	34.706	30.000	30.000	34.429
Telefon	12.934	20.000	20.000	13.271
Internet	24.810	12.000	12.000	16.475
Forplejning personale	22.054	20.000	15.000	12.160
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	0
Kontorartikler og inventar	33.417	96.000	40.000	38.650
Møder og generalforsamling	37.491	60.000	60.000	53.892
Tilskud til kurser og fester	8.354	10.000	10.000	0
Kulturdvalget	3.536	60.000	45.000	19.071
Omkostninger voldgiftssag	888.870	3.100.000	1.000.000	588.408
Kulturlejlighed (rengøring, reparationer, diverse)	26.909	30.000	30.000	25.600
Tab tomgang (diverse)	0	6.000	6.000	0
	<b>3.328.156</b>	<b>5.703.000</b>	<b>3.597.000</b>	<b>3.003.677</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>13. Gårdene</b>				
Vedligeholdelse af egne gårde	0	180.000	0	46.188
Levering af juletræer	0	40.000	0	12.149
Gårdgruppen	32.853	50.000	50.000	48.171
Gårdlauget Rantzausgård	256.945	257.000	287.000	256.944
Gårdlauget Brorson	185.348	186.000	216.000	185.348
	<b>475.146</b>	<b>713.000</b>	<b>553.000</b>	<b>548.800</b>
<b>14. Afskrivninger</b>				
Afskrivninger, installationer	12.003	12.000	0	12.004
	<b>12.003</b>	<b>12.000</b>	<b>0</b>	<b>12.004</b>
<b>15. Finansielle indtægter</b>				
Renter, Grundejernes Investeringsfond	7	0	0	0
Renter, gældsbreve	142	5.000	0	2.106
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	2.659.317	2.659.000	0	0
	<b>2.659.466</b>	<b>2.664.000</b>	<b>0</b>	<b>2.106</b>
<b>16. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	3.476.322	3.476.000	3.099.200	4.363.011
Renter, pengeinstitutter	61.482	50.000	50.000	42.724
Renter, kreditorer	5	0	0	0
Låneomkostninger	7.440	7.000	0	0
	<b>3.545.249</b>	<b>3.533.000</b>	<b>3.149.200</b>	<b>4.405.735</b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>17. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2017	206.511.356	206.511.356
Tilgang - tagboliger (heraf indbetalinger kr. 1.224.654)	4.384.606	5.557.702
Tilgan - altaner, etape 2	64.909	32.297
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b><u>210.960.871</u></b>	<b><u>212.101.355</u></b>
Opskrivninger 1. januar	720.948.645	646.045.472
Årets opskrivning	1.224.654	74.903.173
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>722.173.299</u></b>	<b><u>720.948.645</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>933.134.170</u></b>	<b><u>933.050.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi)	<u>617.000.000</u>	<u>617.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig Erhverv København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi) udgør 617.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Der er fra 2018-2021 indbetalt i alt kr. 1.224.654 vedr. tagudvidelser. Indbetalingerne er modregnet omkostningerne til udvidelserne.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.



## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>18. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	60.019	60.019
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>60.019</b>	<b>60.019</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	48.016	36.012
Årets af- og nedskrivninger	12.003	12.004
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>60.019</b>	<b>48.016</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>12.003</b>
<b>19. Indestående Grundejernes Investeringsfond</b>		
Indestående Grundejernes Investeringsfond 1	592.877	0
	<b>592.877</b>	<b>0</b>
<p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med til-læg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.</p>		
<b>20. Mellemregning med beboere</b>		
Restancer	80.145	590.714
Beboerkonto, fraflyttere	0	91
	<b>80.145</b>	<b>590.805</b>
<b>21. Lån til andelshavere</b>		
Gældsbrev, andelshaver	0	5.361
Afdragsordninger	51.295	61.550
	<b>51.295</b>	<b>66.911</b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>22. Altankasser</b>		
Saldo ifølge sidste årsrapport	77.791	83.294
Indtægter	-13.715	-27.460
Udgifter	<u>19.777</u>	<u>21.957</u>
	<b><u>83.853</u></b>	<b><u>77.791</u></b>
<b>23. Andre tilgodehavender</b>		
Diverse tilgodehavender og udlæg	4.316	26.393
Mellemregning administrator	1.000	0
Forsikringsager	0	3.024
Øvrige tilgodehavender	<u>101.000</u>	<u>36.970</u>
	<b><u>106.316</u></b>	<b><u>66.387</u></b>
<b>24. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	99.883	82.618
Forudbetalt EVO abonnement	42.690	42.609
Forudbetalt Falck abonnement	2.276	2.194
Forudbetalt Hofor	0	594.076
Forudbetalt abonnementer	2.192	2.088
Forudbetalte løbende omkostninger	<u>2.000</u>	<u>401</u>
	<b><u>149.041</u></b>	<b><u>723.986</u></b>
<b>25. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	4.224	1.705
Danske Bank, grøntsagsordning	0	1.564
Danske Bank, bestyrelseskonto	15.653	5.412
Danske Bank, ventelistekonto	70.684	1.104.203
Danske Bank giro	<u>14.965.230</u>	<u>10.810.074</u>
	<b><u>15.055.791</u></b>	<b><u>11.922.958</u></b>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>26. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	7.737.060	7.719.980
Tilgang nye andele, bolig 13	0	14.800
Tilgang arealudvidelse, bolig 292	14.800	0
Tilgang arealudvidelse, bolig 375	12.200	0
Tilgang arealudvidelse, bolig 329	10.360	0
Tilgang reposudvidelse, bolig 340	0	440
Tilgang reposudvidelse, bolig 349	880	0
Tilgang reposudvidelse, bolig 369	0	880
Tilgang reposudvidelse, bolig 461	0	960
Tilgang reposudvidelse, bolig 531	960	0
	<b>7.776.260</b>	<b>7.737.060</b>
<b>27. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	720.948.645	646.045.472
Årets værdiregulering	1.224.654	74.903.173
	<b>722.173.299</b>	<b>720.948.645</b>
<b>28. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-168.034.502	-152.131.846
Årets overførte overskud eller underskud	13.121.074	9.973.621
Overført til andre reserver	-24.442.293	-26.881.945
Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond § 18 b for 2020	-306.356	0
Grundejernes Investeringsfond § 18 b vedr. frasalg	10.284	0
Tillægsværdi mv. bolig 13	0	875.948
Tillægsværdi mv. bolig 13, korrektion	-8.300	0
Tillægsværdi mv. bolig 292	976.615	0
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 329	611.240	0
Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 340	0	25.960
Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 349	51.920	0
Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 369	0	51.920
Tillægsværdi mv. bolig 375	860.282	0
Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 461	0	51.840
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 531	51.840	0
	<b>-177.108.196</b>	<b>-168.034.502</b>
<b>29. Andre reserver</b>		
Reserveret 1. januar	122.428.622	95.546.677
Overført fra overført resultat	24.442.293	26.881.945
	<b>146.870.915</b>	<b>122.428.622</b>

## Noter

### 30. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbetid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.	100,00	16	144.901	41.467	2.685.799	2.685.799	147.087	2.685.799
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 3.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,00% p.a.	100,00	16	123.213	75.981	2.465.675	2.465.675	126.951	2.465.675
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 208.408.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,0104.	94,37	26	5.128.055	2.007.867	203.279.945	203.279.945	6.872.734	192.075.929
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 7.178.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,0244.	94,37	23	201.763	69.823	6.976.237	6.976.237	270.441	6.601.265
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 14.570.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,0260.	94,37	22	435.099	141.818	14.134.901	14.134.901	583.209	13.375.055
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 7.613.000 (altanlån). Indfriet.	0,00	0	64.079	30.998	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 15.524.000 (altanlån). Indfriet.	0,00	0	138.840	62.829	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 220.469.000. Indfriet.	0,00	0	1.620.086	907.740	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 17.355.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 0,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 0,7848 pct. p.a.	100,00	7	1.706.478	137.799	11.635.154	11.635.154	1.719.910	11.747.881
			<b>9.562.514</b>	<b>3.476.322</b>	<b>241.177.711</b>	<b>241.177.711</b>	<b>9.720.332</b>	<b>228.951.604</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>31. Deposita</b>		
Forudbetalt leje og deposita	880.934	991.526
Nøgledeposita	149.722	140.647
Diverse deposita	20.075	15.400
	<u><b>1.050.731</b></u>	<u><b>1.147.573</b></u>
<b>32. Mellemregning med beboere</b>		
Beboerkonto, mellemværende overdragelser	681.617	1.400.207
Beboerkonto, fraflyttere	0	719.439
Beboerkonto, indflyttere	1.908.536	2.154.938
Forudbetalt løbende boligafgift	59.495	71.488
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelse)	233.495	122.410
	<u><b>2.883.143</b></u>	<u><b>4.468.482</b></u>
<b>33. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	3.346.380	3.341.920
Fjernvarmeomkostning	-3.283.476	-2.857.104
Energimærkning	-60.000	-75.000
	<u><b>2.904</b></u>	<u><b>409.816</b></u>
<b>34. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	2.055.534	1.974.056
Hensat i året	167.576	167.377
	<u>2.223.110</u>	<u>2.141.433</u>
Anvendt	-43.977	-52.611
Indtægtsført	-43.726	-33.288
	<u><b>2.135.407</b></u>	<u><b>2.055.534</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>35. Anden gæld</b>		
Feriepenge	186.386	56.952
A-skat mv.	132.827	189.925
Prioritetsrenter	9.521	10.011
Skyldig moms	37.689	45.010
Øvrige skyldige omkostninger	<u>1.332.014</u>	<u>424.073</u>
	<b><u>1.698.437</u></b>	<b><u>725.971</u></b>

### 36. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 241.178 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 933.134 t.kr.

### 37. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 39, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 187 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 47 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

---

2021

### 38. Likviditetsudvikling

#### Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	13.448.838
Kortfristet gæld	-13.721.002
Kortfristet del af langfristet gæld	3.797.598
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>3.525.434</b>
Resultat før skat	13.121.073
Årets afdrag	-9.562.514
Afskrivninger	12.003
Tilgang ejendom, tagboliger og altaner	1.140.484
Feriepenge tilbagebetalt	-179.365
Låneoptagelse	230.156.000
Låneindfrielse	-232.744.023
Tillægsværdi solgte lejeboliger og arealudvidelser	2.543.597
Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser	39.200
Indbetalt Grundejernes Investeringsfond	296.096
Renter Grundejernes Investeringsfond	711
<b>Likviditet ultimo 2021</b>	<b>8.348.696</b>

#### Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	16.119.318
Kortfristet gæld	-17.490.954
Kortfristet del af langfristet gæld	9.720.332
<b>Likviditet ultimo 2021</b>	<b>8.348.696</b>

#### Likviditetsudvikling i budget 2022

Budget 2022 (ekskl. næste års afdrag)	9.866.200
Næste års afdrag	-9.720.700
Salg af lejlighed	1.000.000
<b>Likviditet ultimo 2022</b>	<b>9.494.196</b>

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

## Noter

### 39. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen JoJo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	38.602	38.676	403	38.811
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3.775	3.701	47	3.566
B4	Erhvervslejemål	253	253	2	253
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	358	358	0	358
B6	I alt	42.988	42.988	452	42.988

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1920

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.		



## Noter

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
			<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	931.909.516		21.678
			<b>Andre reserver (F3)</b>	
			<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	146.870.915		3.417
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16		
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
Felt nr.				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	1.911.865	* 12 /	38.811
H2	Erhvervslejeindtægter	24.329	* 12 /	38.811
H3	Boliglejeindtægter	193.133	* 12 /	38.811
				591
				8
				60

## Noter

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	74	258	338
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			14.500
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			5.999
K3	Teknisk andelsværdi			20.499
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	24	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	2	27	7
M3	Vedligeholdelse i alt	20	51	35
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			73
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	216	237	246

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	15.898	14.353
Valuarvurdering	24.041	21.705
Anskaffelsessum (kostpris)	5.436	4.907
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.999	5.416
Foreslået andelsværdi	14.500	13.091
Reserver uden for andelsværdi	3.784	3.417
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		591
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	193.133 *12/ 3.566	650
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	24.329 *12/ 253	1.154
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		39
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>87</u>

## Noter

---

### 40. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	552.841.363
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	241.177.711
Prioritetsgæld, kursværdi	-228.951.604
	<u>565.067.470</u>
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 6	576.990
	<u><b>562.759.500</b></u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.776.260</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>72,37</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. oktober 2021)	<u><b>72,48</b></u>

Andelsværdien svarer til kr. 14.500 pr. kvm.

Der er i 2015 af 30 andelshavere indbetalt i alt kr. 2.884.960 vedr. etablering af nye altaner. Ved et eventuelt salg af andelene, vil andelshaverne blive godskrevet udgiften til altanerne som individuel forbedring.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at valuarvurdering kr. 933.050.000 er indhentet før 1. juli 2020 og således er omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

## Andelsværdier

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Type nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Antal</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
1	50,0	3	10.000	30.000	723.700	2.171.100
2	53,0	2	10.600	21.200	767.122	1.534.244
3	57,0	3	11.400	34.200	825.018	2.475.054
4	61,0	89	12.200	1.085.800	882.914	78.579.346
5	74,0	95	14.800	1.406.000	1.071.076	101.752.220
6	79,0	5	15.800	79.000	1.143.446	5.717.230
7	80,0	22	16.000	352.000	1.157.920	25.474.240
8	94,0	2	18.800	37.600	1.360.556	2.721.112
9	99,1	1	19.820	19.820	1.434.373	1.434.373
10	100,0	26	20.000	520.000	1.447.400	37.632.400
11	103,0	7	20.600	144.200	1.490.822	10.435.754
12	105,8	2	21.160	42.320	1.531.349	3.062.698
13	105,9	1	21.180	21.180	1.532.797	1.532.797
14	106,7	1	21.340	21.340	1.544.376	1.544.376
15	107,0	2	21.400	42.800	1.548.718	3.097.436
16	107,1	2	21.420	42.840	1.550.165	3.100.331
17	108,0	9	21.600	194.400	1.563.192	14.068.728
18	110,2	2	22.040	44.080	1.595.035	3.190.070
19	112,4	2	22.480	44.960	1.626.878	3.253.755
20	112,8	9	22.560	203.040	1.632.667	14.694.005
21	117,2	2	23.440	46.880	1.696.353	3.392.706
22	122,0	16	24.400	390.400	1.765.828	28.253.248
23	128,5	1	25.700	25.700	1.859.909	1.859.909
24	129,6	20	25.920	518.400	1.875.830	37.516.608
25	130,6	2	26.120	52.240	1.890.304	3.780.609
26	131,0	1	26.200	26.200	1.896.094	1.896.094
27	133,0	1	26.600	26.600	1.925.042	1.925.042
28	134,0	1	26.800	26.800	1.939.516	1.939.516
29	134,4	4	26.880	107.520	1.945.306	7.781.222
30	135,0	8	27.000	216.000	1.953.990	15.631.920
31	137,9	6	27.580	165.480	1.995.965	11.975.788
32	141,0	5	28.200	141.000	2.040.834	10.204.170
33	142,3	1	28.460	28.460	2.059.650	2.059.650
34	142,7	1	28.540	28.540	2.065.440	2.065.440
35	143,6	1	28.720	28.720	2.078.466	2.078.466
36	148,0	15	29.600	444.000	2.142.152	32.132.280
37	150,5	1	30.100	30.100	2.178.337	2.178.337
38	152,4	1	30.480	30.480	2.205.838	2.205.838
39	153,0	2	30.600	61.200	2.214.522	4.429.044
40	158,0	4	31.600	126.400	2.286.892	9.147.568
41	160,0	4	32.000	128.000	2.315.840	9.263.360
42	161,0	3	32.200	96.600	2.330.314	6.990.942
43	163,0	1	32.600	32.600	2.359.262	2.359.262
44	170,0	5	34.000	170.000	2.460.580	12.302.900
45	173,4	1	34.680	34.680	2.509.792	2.509.792
46	174,0	2	34.800	69.600	2.518.476	5.036.952
47	174,4	1	34.880	34.880	2.524.266	2.524.266
48	175,2	2	35.040	70.080	2.535.845	5.071.690
<b>Transport</b>		<b>397</b>		<b>7.544.340</b>		<b>545.983.886</b>

<u>Type nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Antal</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
<b>Transport</b>		<b>397</b>		<b>7.544.340</b>		<b>545.983.886</b>
49	176,4	1	35.280	35.280	2.553.214	2.553.214
50	183,0	1	36.600	36.600	2.648.742	2.648.742
51	184,0	1	36.800	36.800	2.663.216	2.663.216
52	187,4	1	37.480	37.480	2.712.428	2.712.428
53	208,4	1	41.680	41.680	3.016.382	3.016.382
54	220,4	1	44.080	44.080	3.190.070	3.190.070
Afrunding						8.436
		<u><b>403</b></u>		<u><b>7.776.260</b></u>		<u><b>562.759.500</b></u>

### Liste over kontantbetalere vedrørende altaner

<u>Bolig nr.</u>	<u>Endelig altanpris</u>
15	92.472,63
29	92.472,63
36	184.945,26
56	92.472,63
68	92.472,63
99	92.472,63
195	92.472,63
208	92.472,63
213	92.472,63
259	92.472,63
267	92.472,63
278	92.472,63
323	92.472,63
337	92.472,63
356	92.472,63
376	92.472,63
389	92.472,63
401	92.472,63
411	92.472,63
428	92.472,63
467	92.472,63
471	92.472,63
487	101.627,04
489	92.472,63
497	92.472,63
499	92.472,63
501	92.472,63
506	92.472,63
507	92.472,63
522	101.627,04
	<u><b>2.884.960,35</b></u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kirsten Hybschmann

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-090995437840

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-26 13:57:27 UTC

NEM ID 

## Leonardo Ramon Høy-Carrasco

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jojo

Serienummer: PID:9208-2002-2-883645260596

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-04-26 13:59:23 UTC

NEM ID 

## Jonas Ryborg North

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jojo

Serienummer: PID:9208-2002-2-028569323956

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-04-26 15:09:42 UTC

NEM ID 

## Mikkel Erik Jørgen-Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-903701498061

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-04-26 17:38:23 UTC

NEM ID 

## Martin Gustav Holmboe

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jojo

Serienummer: PID:9208-2002-2-022715406882

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-04-26 18:06:27 UTC

NEM ID 

## Tom Weber

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jojo

Serienummer: PID:9208-2002-2-797883077356

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-04-26 19:48:46 UTC

NEM ID 

## Michael Suhr Fabrin

### Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-04-27 07:33:13 UTC

NEM ID 

## Christian Ulrich Dahlgaard Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jojo

Serienummer: PID:9208-2002-2-705640882415

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-27 07:43:24 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Søren Deleuran Andersen

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-04-27 07:49:34 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>